

PLANUNGSBERICHT

Bebauungsplan Im Rank, Plan Nr. 7095

Berichterstattung nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV)

20. März 2013



Verfasser

Baudepartement Stadt Zug, St.-Oswalds-Gasse 20, 6301 Zug

Stadtplanung

Harald Klein, harald.klein@stadtzug.ch

Stefan Bitzi, stefan.bitzi@stadtzug.ch

Titelbild: Auszug Orthofoto 2011, ZUGIS mit Bebauungsplanperimeter

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung, Ausgangslage	4
2	Richtprojekt	4
2.1	Architektur / Städtebau	4
2.2	Landschaftsgestaltung	5
3	Raumplanung	6
3.1	Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG)	6
3.2	Kantonaler Richtplan vom 28. Januar 2004, Stand 7. Juli 2011	6
3.3	Entwicklungskonzept	6
3.4	Kommunale Richtplanung und Zonenplan vom 22. Juni 2010	7
3.5	Ausnützungsberechnung	8
3.6	Rankbächli	9
4	Bebauungsplan	10
4.1	Grundsätze und generelle Regelung	10
4.2	Bebauung / Nutzung / Ausnutzung	10
4.3	Umgebung	10
4.4	Lärmschutz	10
4.5	Erschliessung / Parkierung	11
4.6	Veloabstellplätze	11
4.7	Öffentlicher Verkehr	11
4.8	Fuss- und Radwegnetz	11
4.9	Umwelt	11
4.10	Lärmgutachten	11
4.11	Ver- und Entsorgung	12
5	Begründung der Abweichungen von der Regelbauweise	12
5.1	Abweichungen von der Regelbauweise	12
5.2	Vorteile gegenüber der Einzelbauweise	13
6	Verfahren	13
6.1	Stadtbildkommission	13
6.2	Kantonale Vorprüfung	13
6.3	Weiteres Vorgehen, Terminplan	15

1 Einleitung, Ausgangslage

Die Hälfte der an der Chamerstrasse liegenden Parzelle 127 wurde im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2010 neu in die Wohn-Arbeitszone WA2 eingezont. Der Bebauungsplan umfasst die WA2-Zone mit insgesamt 10'564m².

Gemäss Art. 29 der Lärmschutzverordnung dürfen Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen nur ausgeschieden werden, wenn die Planungswerte eingehalten sind oder durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können. Um die Einhaltung der Planungswerte grundeigentümerverbindlich zu gewährleisten, wurde für das Gebiet Im Rank in Zonenplan und Bauordnung eine Bebauungsplanpflicht festgelegt (Bauordnung §11).

Zusätzlich wurde die Neueinzonung mit der Zone für preisgünstigen Wohnungsbau überlagert.

Da aufgrund dieser Ausgangslage eine Bebauungsplanpflicht besteht, wurde von den vom Grundeigentümer beauftragten Architekten ein Richtprojekt ausgearbeitet, welches neben den erforderlichen lärmtechnischen Anforderungen auch städtebauliche und architektonische Ansprüche erfüllt.

2 Richtprojekt

Von Leutwyler Architekten wurde in Zusammenarbeit mit Balliana Schubert Landschaftsarchitekten ein Richtprojekt entwickelt, das sich an den Anforderungen einer Arealüberbauung orientiert. Die Pläne zum Richtprojekt sind im Anhang zu finden.

2.1 Architektur / Städtebau

Das Gebiet Rank besteht aus einzelnen Quartieren, die sich entlang der Strasse Im Rank angliedern. Die städtebauliche Struktur besteht aus Nord-Süd gerichteten Baukörpern und einem Zeilenbau entlang der Chamerstrasse. Der Strassenraum wird von gestalteten und natürlichen Grünräumen im Wechselspiel geprägt. Die einzelnen Quartiere verfügen über einen halbprivaten Aussenraum der von Baukörpern gefasst ist. Dieser Aussenbereich orientiert sich jeweils mit unterschiedlichen Öffnungsgraden dem Strassenraum.

Im Richtprojekt werden diese siedlungsprägenden Elemente aufgenommen und mit den speziellen Bedingungen der Wohnzone umgesetzt. Im südwestlichen Teil soll ein strassenbegleitender 3-geschossiger Baukörper als „normaler Wohnungsbau“ realisiert werden. Im nordöstlichen Teil sind zwei ebenfalls 3-geschossige Bauten für den preisgünstigen Wohnungsbau geplant. Die drei Baukörper bilden einen gemeinsamen Platz, der sich zur Rankstrasse hin öffnet. Der autofreie Innenhof dient der Erschliessung und als Spiel- und Aufenthaltsfläche. Das Terrain wird, analog den angrenzenden Siedlungen, angehoben. Über die leicht geneigte Rampe wird der Strassenraum mit einbezogen und eine Verbindung zu den Plätzen der umliegenden Quartiere geschaffen.

Der normale Wohnungsbau wird als 2-Spänner mit Durchwohner-Typologie vorgeschlagen. Die Wohnräume sind Richtung Süden ausgerichtet, um von der uneingeschränkten Seesicht zu profitieren. Die Schlafräume sind von der Strasse abgewandt und somit den Emissionen der Strasse und Bahn wenig ausgesetzt. Das Gebäude ist zudem von der Strasse zurückversetzt und wirkt dadurch städtebaulich verträglich. Das Lärmschutzelement wird formal aus dem Gebäude an der Chamerstrasse entwickelt und an dieses angebunden.

Der preisgünstige Wohnungsbau ist hauptsächlich Ost-West orientiert und profitiert von der schallschützenden Wirkung des normalen Wohnungsbaus. Die Gebäude sind als zusammenhängende 3-4 Spänner geplant und weisen eine hohe Kompaktheit auf. Sie sind dadurch energieeffizient und schaffen gute Voraussetzungen für preisgünstige Wohnungen. Die Autostellplätze der Bewohner sind in einer Tiefgarage zusammengefasst. Die Besucherparkplätze befinden sich innerhalb des Grundstücks und werden entlang des Strassenraums angeordnet.

2.2 Umgebungsgestaltung

Die Wohnbauten sind über die Strasse Im Rank erschlossen. Direkt an den Strassenraum angrenzend sind die Besucherparkplätze und die Entsorgung angeordnet. Zusammen mit den angrenzenden Tiefgaragenzufahrt- und wegfahrt wird dadurch der motorisierte Individualverkehr an der Grundstücksgrenze abgefangen. Das direkte Wohnumfeld kann somit autofrei gehalten werden.

Der zentral gelegene und gegenüber den angrenzenden Strassen erhöht gelegene Hof wird über eine langgezogene und behindertengerechte Rampe erschlossen. Eine Treppenanlage öffnet den Hof zum Strassenraum Im Rank und wirkt dem Aspekt eines hermetisch geschlossenen Innenhofes entgegen.

Der Hof wird wie folgt gegliedert: Eine mittig gelegene Wiesen- und Spiellandschaft ermöglicht Spiel und Aufenthalt ohne die Grosszügigkeit des Innenraumes einzuschränken. In der Schnittstelle zum Strassenraum liegt ein chaussierter Platz. Neben Sitzgelegenheiten und Wasserbecken sind hier auch die gedeckten Veloabstellplätze angeordnet. Am gegenüber liegenden Ende wird der Hof von einer Pergola gefasst, die den öffentlichen Hof von der Privatheit des Zeilenbaus entlang der Chamerstrasse trennt. Eine Rankgerüstkonstruktion schafft einen Filter zwischen Wohnungseingängen und den gemeinschaftlichen Aussenflächen.

Die beiden seitlich gelegenen Neubauten erhalten mittels vorgelagerter Grünräume und Bepflanzung eine schützende Schicht zum Hof. Dadurch wird die Privatsphäre des Erdgeschosses gewährleistet. Eine Lärmschutzwand entlang der Chamerstrasse schützt den privaten Garten vor Lärmeinflüssen. Die dadurch entstehenden Gartenhöfe sind offen gehalten und werden lediglich durch geschnittene Heckenscheiben strukturiert. Neben den geschnittenen Heckenelementen und verschiedenen Kletterpflanzen bei den Pergolabauten wird die Umgebung locker mit Sträuchern und Bäumen bepflanzt. Im Innenhof schaffen die grosszügig nicht unterkellerten Bereiche die notwendigen Voraussetzungen für eine Bepflanzung mit Bäumen.

3 Raumplanung

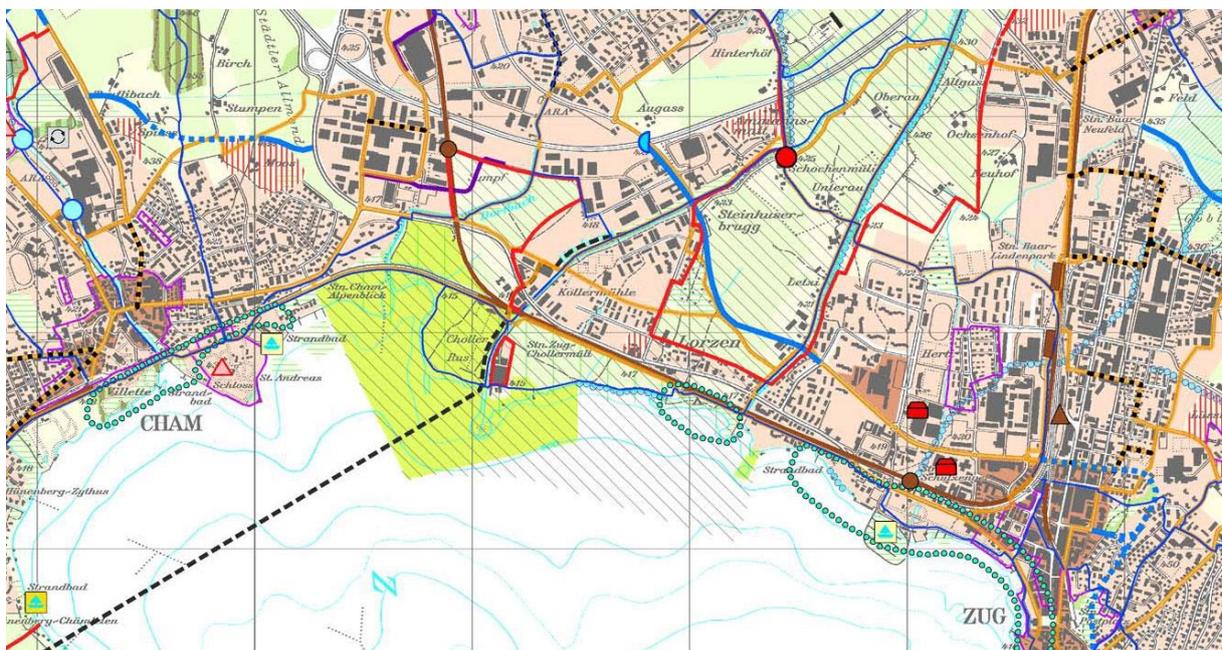
3.1 Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG)

Das wichtigste Ziel des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG, SR 700) ist die häusliche Nutzung des Bodens (Art. 1 Abs. 1). Zudem sind wohnliche Siedlungen und räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft zu schaffen und zu erhalten (Art. 1 Abs. 2 lit. b), Wohn- und Arbeitsgebiete einander zweckmässig zuzuordnen und deren hinreichende Erschliessung durch das öffentliche Verkehrsnetz zu gewährleisten (Art. 3 Abs. 3 lit. a) sowie günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sicherzustellen (Art. 3 Abs. 3 lit. d).

Mit der Haltestelle Choller ist die Siedlung ideal mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Schulen, Freizeitanlagen oder öffentliche Dienste sind für die Bevölkerung gut erreichbar, es sind keine zusätzlichen Anlagen im Gebiet geplant.

3.2 Kantonaler Richtplan vom 28. Januar 2004, Stand 7. Juli 2011

Das Planungsgebiet Im Rank liegt gemäss Richtplankarte, beschlossen vom Kantonsrat am 28. Januar 2004, nachgeführt am 25. Juli 2011, im Siedlungsgebiet. Weitere Anforderungen an das Gebiet sind dem Richtplan nicht zu entnehmen.



Auszug kantonaler Richtplan vom 7. Juli 2011, ohne Masstab

3.3 Entwicklungskonzept

Die Stadt Zug hat im Rahmen der Ortsplanungsrevision ein Entwicklungskonzept erarbeitet und dieses – im Status eines Leitbildes – am 9. Mai 2006 durch den Stadtrat festgesetzt. Mit der vorgeschlagenen Bebauung werden u.a. die folgenden Ziele des Entwicklungskonzeptes berücksichtigt:

- Planerische Voraussetzungen schaffen für eine qualitätsvolle Überbauung im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung.
- Respektvoller Umgang mit der Umwelt.

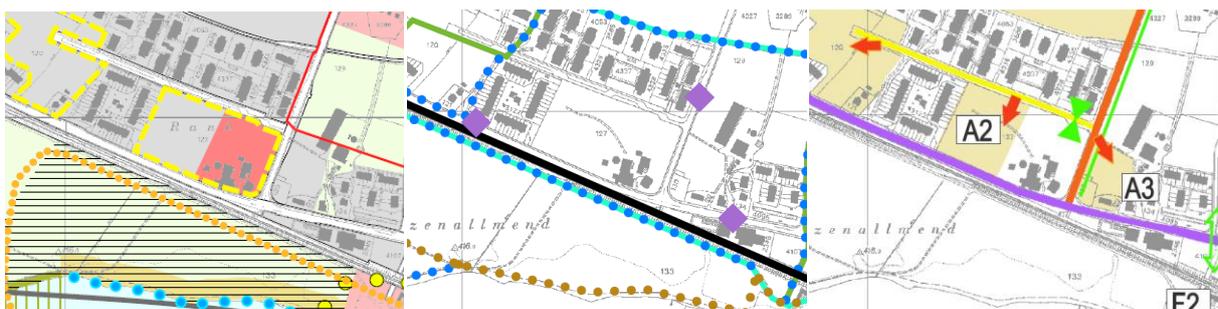
- Hohe Gestaltungsansprüche für Neubauten.
- Hohe Wohnqualität mit Durchgrünungen, guten Aussenraumgestaltungen, Spiel- und Begegnungsplätzen.

Unter Punkt 13 sind die Zielsetzungen zu den Stadtzufahrten thematisiert:

„Die Stadt präsentiert sich an den sechs Stadtzufahrten und entlang der Bahnlinie mit ihrer Gestaltung, begleitenden Nutzung und städtebaulichen Umsetzung als vielfältige und moderne Stadt. Dabei erfüllen die Stadtzufahrten unterschiedliche Aufgaben. Sie dürfen nicht alleine nach verkehrstechnischen Kriterien behandelt werden. Die Chamerstrasse und die Artherstrasse sind charakterisiert durch den Wechsel von Baugebiet und freier Landschaft. Beide Strassen ermöglichen Ausblicke auf den See und die weitere Umgebung.“

3.4 Kommunale Richtplanung und Zonenplan vom 22. Juni 2010

Die vom Stadtrat am 20. Oktober 2009 beschlossenen Richtplankarten „Verkehr ÖV-Langsamverkehr“, „Verkehr Motorisierter Individualverkehr“, „Siedlung und Landschaft“ sowie der Richtplantext, Handlungsanweisungen, wurden am 20. Juni 2010 vom Amt für Raumplanung im Auftrag der Baudirektion genehmigt. Das vom Bebauungsplan betroffene Gebiet liegt innerhalb des Siedlungsgebiets und ist als Gebiet mit erhöhten gestalterischen Anforderungen klassiert, was mit dem Richtprojekt und der rechtlichen Sicherung im Bebauungsplan erfüllt wird. Eine öffentliche Fusswegverbindung durch das Quartier ist nicht geplant, da die Haltestelle Choller entlang des Rankbächli erreicht werden kann. Die Erschliessung soll rückwärtig über die Strasse Im Rank erfolgen (Handlungsanweisung A2 im Richtplan Motorisierter Individualverkehr).

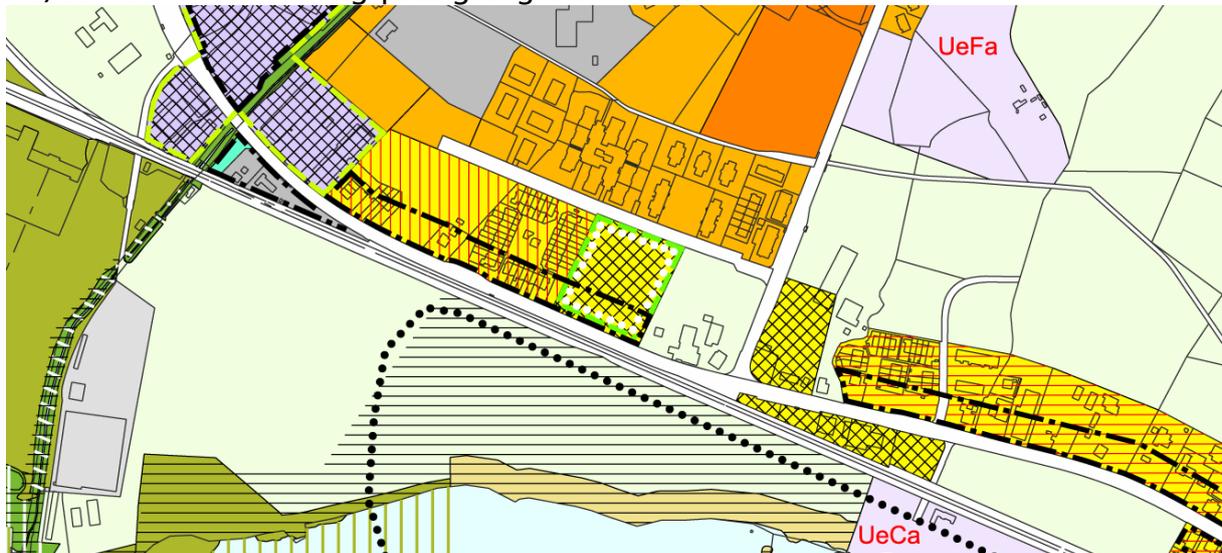


Kommunale Richtpläne Siedlung und Landschaft, Langsamverkehr, Motorisierter Individualverkehr

Die Nutzungsplanung (Bauordnung, Zonenplan, Gefahrenzonenplan) wurde vom Regierungsrat am 22. Juni 2010 unter Vorbehalt und mit Auflagen genehmigt. Das Bebauungsplangebiet liegt in der Wohn- Arbeitszone WA2. Zudem gilt § 11 der Bauordnung, wonach für Neubauten der bundesrechtliche Planungswert der Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 einzuhalten ist.

In Berücksichtigung von § 33 der Bauordnung ist für das Gebiet Im Rank ein Quartiergestaltungsplan zu erarbeiten. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die die entsprechenden Vorgaben grundeigentümergebunden festgesetzt, so dass auf

die Erstellung eines Quartiergestaltungsplans verzichtet worden ist. Die Anforderungen bezüglich Lärmschutz (§11 BO) sowie zum preisgünstigen Wohnungsbau (§37 BO) werden im Bebauungsplan geregelt.



Zonenplan, ohne Massstab

3.5 Ausnützungsberechnung

Gemäss § 37 BO muss innerhalb des Perimeters mindestens 50% der anrechenbaren Geschossfläche (aGF) als preisgünstiger Wohnungsbau realisiert werden. Auf den Anteil des preisgünstigen Wohnungsbaus wird 10% Ausnützungszuschlag gewährt. Nach Einzelbauweise können somit bei 50% preisgünstigem Wohnungsbau max. 6'655m² aGF, bei 100% preisgünstigem Wohnungsbau max. 6'972m² aGF erstellt werden. Der Bebauungsplan sieht 7'920 m² aGF vor, was einem Ausnützungsbonus von 19% gegenüber der Einzelbauweise mit 50% preisgünstigem Wohnungsbau entspricht. Insgesamt sollen nach heutigem Planungsstand je nach Wohnungsgrösse 66-78 Wohnungen entstehen.

Berechnung AZ Einzelbauweise

Maximal zulässig nach Einzelbauweise

Fläche W2A	AZ	aGF		aGF	10% Bonus	Summe	aGF Total
10564	0.6	6338	konventioneller Wohnungsbau	3169	0	3169	6655
			preisgünstiger Wohnungsbau	3169	317	3486	

50% pgW

10564	0.6	6338	konventioneller Wohnungsbau	0	0	0	6972
			preisgünstiger Wohnungsbau	6338	634	6972	

100% pgW

aGF nach Bebauungsplan bei 50% preisgünstigem Wohnungsbau			Summe	aGF Total
Baubereich B	konventioneller Wohnungsbau		3800	7920
Baubereiche A	preisgünstiger Wohnungsbau		4120	

119%

aGF nach Bebauungsplan bei 100% preisgünstigem Wohnungsbau			Summe	aGF Total
Baubereich B	konventioneller Wohnungsbau		4180	8300
Baubereiche A	preisgünstiger Wohnungsbau		4120	

119%

Grenzbedarf Parkplätze nach Parkplatzreglement	aGF	1PP/100m ²	1PP/1000m ²	Summe
		PP Bewohner	PP Besucher	
konventioneller Wohnungsbau	3800	38	4	87
preisgünstiger Wohnungsbau	4120	41	4	
		79	8	

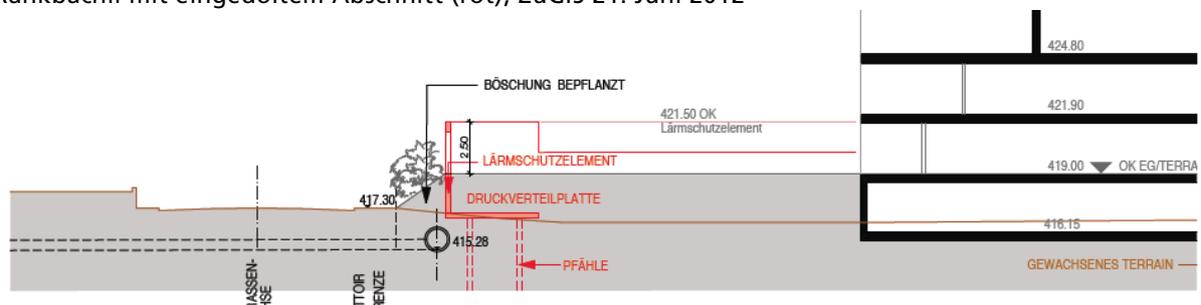
Ausnützungsberechnung

3.6 Rankbächli

Entlang der südlichen Parzellengrenze verläuft das private Gewässer des eingedolten Rankbächli. Entlang der Chamerstrasse sind ca. 135m eingedolt. Innerhalb des Bebauungsplanperimeters könnten davon gut 20m ausgedolt werden. Im heutigen Zeitraum macht eine Ausdolung weder ökologisch noch ökonomisch Sinn. Bei einer allfälligen Verbreiterung der Chamerstrasse und der damit verbundenen Rückversetzung der Lärmschutzwand könnte das Gewässer dannzumal auf der gesamten Länge geöffnet werden, so dass die ökologische Linienvernetzung dann zum Tragen kommt. Das Projekt der Lärmschutzwand ist so geplant, dass mit einer Druckverteilterplatte und einer Pfählung die Eindolung nicht beeinträchtigt wird und der Zugang durch das Lärmschutzelement gewährleistet ist.



Rankbächli mit eingedoltem Abschnitt (rot), ZuGIS 21. Juni 2012



Schnitt Lärmschutzwand

4 Bebauungsplan

4.1 Grundsätze und generelle Regelung

Der Bebauungsplan Im Rank bezweckt:

- Die Voraussetzungen für eine städtebaulich und architektonisch qualitätsvolle Wohnüberbauung im Rahmen des preisgünstigen Wohnungsbaus zu schaffen.
- Die Lärmschutzmassnahmen zur Einhaltung der Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung zu sichern.
- Das Überbauungs-, Erschliessungs- und Freiraumkonzept zu sichern.

4.2 Bebauung / Nutzung / Ausnutzung

Zur Sicherstellung der städtebaulichen und architektonischen Qualitäten wird die horizontale Ausdehnung mit Baubereichen begrenzt. Hauptgebäude und auskragende Bauteile dürfen nur innerhalb der im Plan festgelegten Baubereiche erstellt werden, wobei Balkone und Vordächer maximal 2m darüber hinausragen dürfen. Es sind maximal 3 Vollgeschosse ohne Attika erlaubt, was den Bestimmungen einer Arealbebauung in der Zone WA2 entspricht. Die maximal zulässige Gebäudelänge wird durch die Baubereiche definiert. Die Baubereiche werden mit einer maximalen Höhenkote von 429.50m.ü.M vertikal begrenzt. Diese Höhe liegt unter der Firsthöhe gemäss Regelbauweise bei unverändertem Terrain und der Gebäudehöhe bei einer Arealbebauung.

Die maximale Ausnützung wird im normalen und im preisgünstigen Wohnungsbau festgelegt und ist gegenüber der Einzelbauweise um 19% erhöht.

4.3 Umgebung

Aufgrund des hohen Grundwasserpegels weisen im gesamten Quartier verschiedene Siedlungen ein erhöhtes Terrain auf. Der Bebauungsplan Im Rank übernimmt die Höhenlage des Terrains der benachbarten Arealbebauung und legt die Terrain- und Erdgeschosshöhe auf 419.00m.ü.M. fest. Dies führt zu einem homogeneren Bild in der Gesamtstruktur des Quartiers. Der Umgebungsplan ist Teil des Bebauungsplans. Die in Kapitel 2.2 beschriebenen Gestaltungsmassnahmen sind umzusetzen.

4.4 Lärmschutz

Entlang der Chamerstrasse wird eine Lärmschutzwand erstellt, welche innerhalb des Strassenraums der Strassenbaulinie von 13. Mai 2002 zu liegen kommt. Diese Wand ist zentrales Element der Lärmschutzmassnahmen und entfaltet eine umso höhere Wirkung, je näher sie sich bei der Quelle (Chamerstrasse) befindet. Die Lage und Höhe werden im Bebauungsplan festgeschrieben.

4.5 Erschliessung / Parkierung

Die Parkierung für die Bewohner erfolgt unterirdisch. Die nach Parkplatzreglement erforderlichen Parkplätze werden in einer Sammelgarage angeordnet. Die Tiefgarage wird im Einbahnverkehr mit einer Ein- und einer Ausfahrt auf die Rankstrasse erschlossen. Die acht erforderlichen Besucherparkplätze sind oberirdisch entlang der Strasse und bei der Tiefgarageneinfahrt angeordnet.

4.6 Veloabstellplätze

Der Bebauungsplan hält fest, dass pro Zimmer mindestens 1 Abstellplatz zu erstellen ist. Die Abstellplätze sind so anzulegen, dass sie auf kurzem und sicherem Weg erreicht werden können (bspw. entlang der Zugangswege, innerhalb der Wohnstrasse, in der Tiefgarage oder auch in gut zugänglichen Kellerräumen). Mindestens 70% der Abstellplätze sind zu überdachen. Im Rahmen eines konkreten Baugesuchs sind die jeweilige Anzahl und die Anordnung für alle Neubauten zu definieren.

4.7 Öffentlicher Verkehr

Die Bushaltestelle und die Stadtbahnhaltestelle Choller befinden sich in unmittelbarer Umgebung des Bebauungsplangebiets.

4.8 Fuss- und Radwegnetz

Vom zentralen Platz bis an die Chamerstrasse soll eine arealinterne Fusswegerschliessung erstellt werden, um für die Bebauung einen direkten Fussweganschluss an die Chamerstrasse zu ermöglichen. Eine Öffentlicherklärung ist nicht vorgesehen. Entlang der Strasse im Rank wird das Trottoir wie bei den Nachbarliegenschaften weiter nach Osten geführt.

4.9 Umwelt

In den Bestimmungen des Bebauungsplans sind verschiedene Vorgaben zu Umweltbereichen enthalten. Der Anteil versiegelter Flächen ist möglichst gering zu halten. Nicht für die Erschliessung erforderliche Flächen sind mit Ausnahme von Spiel und Sport dienenden Flächen unversiegelt auszuführen. Bezüglich des Energiekonzepts der Gebäude gelten die speziellen Anforderungen an den Wärmeschutz von Gebäuden und an haustechnische Anlagen bei Bebauungsplänen gemäss §1a der Verordnung zum Energiegesetz (BGS 740.11)

4.10 Lärmgutachten

Für das Bebauungsplangebiet gilt gemäss § 11 BO der bundesrechtliche Planungswert gemäss Lärmschutz-Verordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986. Der Perimeter des Bebauungsplans im Rank ist durch den Lärm der Chamerstrasse sowie der Bahn belastet. Als Lärmschutzmassnahme ist in erster Linie eine 2.50m hohe Lärmschutzwand entlang der Chamerstrasse vorgesehen. Die folgenden gestalterischen Massnahmen sind an den Obergeschossen des Gebäudes entlang der Chamerstrasse vorgesehen: Geschlossene Brüstungen, schallabsorbierende Decken im 1. OG, nach oben offene Terrassen im 2. OG. Mit diesen Massnahmen kann der Planungswert in allen Geschossen eingehalten werden. Bei den hinterliegenden Gebäuden des preisgüns-

tigen Wohnungsbaus ist der Planungswert aufgrund der Riegelwirkung des vorderen Gebäudes bereits ohne Massnahmen unterschritten. Das Büro Grolimund und Partner, Zürich, hat die Lärmeinflüsse des Verkehrs untersucht und nachgewiesen, dass mit den aufgezeigten Massnahmen die Planungswerte gemäss LSV eingehalten werden können. Dies gilt auch bei einer allfälligen Verbreiterung der Chamerstrasse und der damit verbundenen Rückversetzung der Lärmschutzwand auf die bestehende Baulinie. Das Lärmgutachten ist Teil des Bebauungsplans.

4.11 Ver- und Entsorgung

Im Bebauungsplan ist an der Strasse Im Rank eine Stelle für Unterflurcontainer bezeichnet. Dort können die Anwohner ihren Hauskehricht entsorgen. Die Entsorgungsstelle ist so geplant, dass diese sowohl zu Fuss wie auch mit dem Auto gut zugänglich ist.

5 Begründung der Abweichungen von der Regelbauweise

5.1 Abweichungen von der Regelbauweise

Der Bebauungsplan weicht in den folgenden Punkten von der Regelbauweise ab:

- 3 Vollgeschosse (VG) in der WA2 an Stelle von 2 VG und Attika.
- Überschreitung der Ausnützungsziffer der Regelbauweise um 19%.
Begründung: Im Rahmen der Verdichtung bei Neubauten und der Erstellung von preisgünstigem Wohnraum ist ein kompaktes, vergrössertes Volumen vorteilhaft. Insbesondere, da einzig das nach Einzelbauweise zulässige Attikageschoss zum Vollgeschoss vergrössert wird (Entspricht der Arealbebauungsregelung § 32 BO Abs. 1 Bst. b in dieser Zone).
- Anheben des Terrains um ca. 1.8m auf 419m.ü.M.
Begründung: Dies entspricht der quartierüblichen Reaktion auf den hohen Grundwasserspiegel.
- Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudelänge um ca. 40m entlang der Chamerstrasse.
- Unterschreitung der Baulinie entlang der Chamerstrasse durch Lärmschutzwand.
Begründung: Das Gebiet ist geprägt von den Lärmauswirkungen der Chamerstrasse und der Bahn. Mit der möglichst nahen Erstellung der Lärmschutzwand entlang der Chamerstrasse kann die bestmögliche Wirkung erzielt werden. Mit der Überschreitung der Gebäudelänge kann der Lärmschutz für die hinterliegenden Bauten merklich verbessert werden.
- Unterschreitung des Bachabstands zum Rankbächli.
Begründung: Die Öffnung des Rankbächli macht derzeit keinen Sinn, da für eine ökologische Wirkung die Öffnung zu kurz ist und keine Anschlusspunkte hat. Bei einer allfälligen Verbreiterung der Chamerstrasse kann die Lärmschutzwand auf die Baulinie gesetzt werden und der Bach in seiner vollen Länge (zusammen mit den Nachbargrundstücken) geöffnet werden.

5.2 Vorteile gegenüber der Einzelbauweise

Gemäss § 32 des Planungs- und Baugesetzes können Bebauungspläne von den ordentlichen Bauvorschriften abweichen, wenn sie Vorteile gegenüber der Einzelbauweise erzielen. Mit dem Bebauungsplan Im Rank entsteht eine wohnliche Siedlung mit einer hohen Freiraumqualität. Weitere Vorteile sind:

- durch die parallele Stellung des rund 80 m langen Wohnhauses entlang der Chamerstrasse werden einerseits die zwei anderen Wohnhäuser und der Hofbereich innerhalb des Perimeters und andererseits die hinterliegenden Mehrfamilienhäuser vor übermässigen Lärmimmissionen der Chamerstrasse und der Eisenbahn geschützt;
- mit der geplanten Tiefgarage erfolgt die Parkierung des MIV unterirdisch und mit nur einer Zu- bzw. Wegfahrt zur Tiefgarage nahe beim Verkehrsträger sowie wenigen oberirdischen Parkplätzen wird die Belastung durch den Verkehr nicht gross zunehmen;
- die geplanten Veloabstellplätze fördern den Modalsplit;
- neben diesen Vorteilen nach § 32 PBG ist gemäss Art. 1 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) der Boden haushälterisch zu nutzen. Eine verdichtete Bauweise, wie sie der vorliegende Bebauungsplan anstrebt, entspricht diesem Ziel;
- durch die Verwendung von naturnahen Farben für die äussere Farbgebung der Ost-West ausgerichteten Mehrfamilienhäuser wird die Eingliederung der Bauten in die Landschaft verbessert;
- die Pflanzung von Bäumen und Sträucherwertet das Siedlungsbild auf.

6 Verfahren

Die Ausarbeitung des Bebauungsplans erfolgte in enger Zusammenarbeit mit dem betroffenen Grundeigentümer, den beauftragten Architekten und Landschaftsarchitekten sowie dem Lärmingenieur.

6.1 Stadtbildkommission

Die Stadtbildkommission (SBK) hat den Bebauungsplan und das zugrundeliegende Projekt am 10. Mai 2012 behandelt. Sie zeigte sich erfreut über die Qualität der vorliegenden Planung. Die Empfehlungen bezüglich Aussenraumgestaltung wurden aufgenommen, indem ein grosszügiger Gemeinschaftsplatz im Innern der drei Baukörper geschaffen und gestaltet wurde, so dass dieser als veritable Spielfläche genutzt werden kann. Die Stadtbildkommission hat dem Stadtrat empfohlen, den Bebauungsplan auf der Grundlage des Richtprojekts ausarbeiten zu lassen.

6.2 Kantonale Vorprüfung

Die kantonale Baudirektion hat mit Schreiben vom 15. Oktober 2012 zum Bebauungsplan Stellung genommen.

Der Planungsbericht ist ein erläuternder Bericht zum Bebauungsplan. Die Änderungen aufgrund der Vorprüfung und der öffentlichen Auflage sind im Bericht dokumentiert.

Vorbehalt Zone für preisgünstigen Wohnungsbau gemäss § 37 BO Zug

- *Die offenen Fragen bezüglich der Umsetzung der §§ 37 und 38 BO Zug über den preisgünstigen Wohnungsbau müssen umgesetzt sein, wenn der Bebauungsplan vom Regierungsrat genehmigt werden soll.*

Die Verhandlungen bezüglich der Ausgestaltung der Verordnung für preisgünstigen Wohnungsbau sind weit fortgeschritten. Vor der ersten Lesung dieses Bebauungsplans am 4. Juni 2013 im Grossen Gemeinderat wird die Verordnung zum preisgünstigen Wohnungsbau vom Stadtrat beschlossen sein.

Vorbehalt Minergie-Artikel

- *Die Bestimmung 7.3 ist zu streichen, weil sie dem kantonalen Recht widerspricht.*

Die Änderung der Energieverordnung ist zwischen Einreichen der Vorprüfung und dem Erstellen des Vorprüfungsberichts in Kraft getreten. Die Bestimmung 7.3 wurde deshalb aus den Bebauungsplanvorschriften entfernt.

Vorbehalte Darstellung und Bezeichnungen

- *In der Legende des Genehmigungsinhaltes ist beim grünen Strich-Symbol der Text «Lärmschutzbaute» mit «Lärmschutzwand» auszuwechseln.*
- *Die Legende des Genehmigungsinhaltes ist mit dem P-Symbol und dem Text «Oberirdische Besucherparkplätze» zu ergänzen.*

Die plangrafischen Vorbehalte und die verlangten Bezeichnungen wurden eingefügt.

Vorbehalte Umgebungsgestaltungsplan

- *Der Umgebungsgestaltungsplan ist als solcher zu betiteln und mit einer Legende zur Präzisierung des Inhalts zu ergänzen.*
- *Im Umgebungsgestaltungsplan ist die zeichnerische Darstellung der Bauten direkt hinter der Lärmschutzwand zu entfernen.*
- *Die Baum- und Strauchstandorte sind in ihrer Machbarkeit zu prüfen und anzupassen.*
- *Die Grenzbereiche gegen Ost und West sind über ihre gesamte Länge naturnah auszugestalten und als heckenartiges, durchlässiges Wildgehölz auszubilden.*

Der Umgebungsgestaltungsplan wurde mit einem Titel und einer Legende ergänzt. Die Kleinbauten hinter der Lärmschutzwand wurden entfernt. Diese sind im Baubewilligungsverfahren mit Revers zu genehmigen. Im Umgebungsgestaltungsplan wurde ein Schnitt eingefügt, der die Überdeckung der Tiefgarage aufzeigt und so die Bepflanzbarkeit auf der Tiefgarage nachweist. Die Grenzbereiche wurden überarbeitet und gegen Ost und West über ihre gesamte Länge naturnah ausgestaltet.

6.3 Weiteres Vorgehen, Terminplan

Wann	Was
9. April 2013	Bericht und Antrag 1. Lesung
30. April / 13. Mai / 4. Juni 2013	1. Lesung BPK / GPK / GGR
Juni 2013	1. öffentliche Auflage 30 Tage
Juli / August 2013	Einwendungen behandeln
3. September 2013	Bericht und Antrag 2. Lesung
17. / 30. September / 29. Oktober 2013	2. Lesung BPK / GPK / GGR
November 2013	Referendumsfrist 30 Tage
Dezember 2013	2. öffentliche Auflage 20 Tage
Januar / Februar 2014	Genehmigung

Bei wesentlichen, aufgrund der Vorprüfung zu ändernden Aspekten oder bei allfälligen schwerwiegenden Einwendungen im Rahmen der öffentlichen Auflage können sich entsprechende Verzögerungen ergeben. Ein allfälliges Beschwerdeverfahren vor Regierungsrat und Verwaltungsgericht verzögert die Rechtskraft der Bebauungspläne zusätzlich.